Ruimtelijk Functioneel Onderzoek (RFO)

Nieuw muziekcentrum

Conceptversie d.d. 13 december 2024

Groningen

17 december 2024

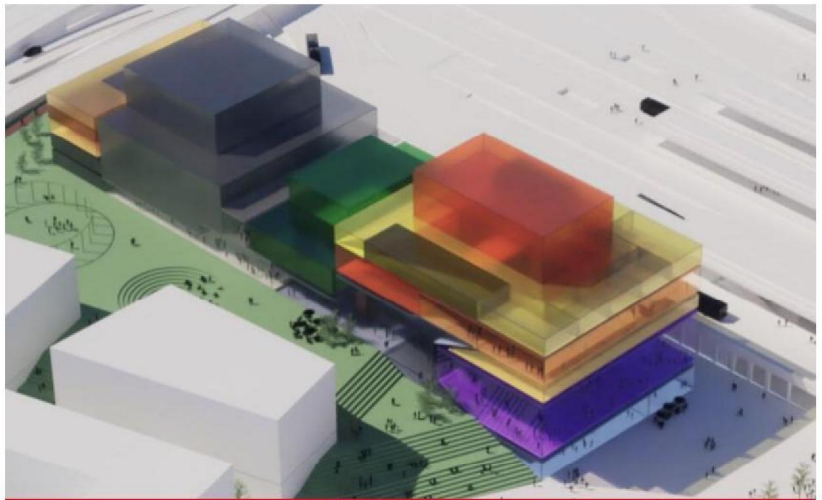
Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Werkwijze
3. Validatie
    - Verdieping financiën
4. Locatievergelijking
5. Aanbevelingen

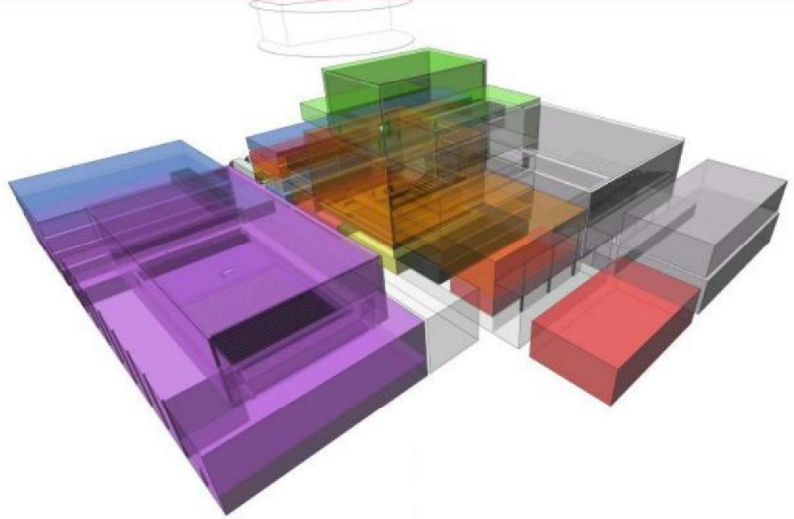


1. Wat er aan vooraf ging

- Planvorming sinds 2017
- Voorlopige kaders DNP in gemeenteraad (2022)
- Bestuursopdracht (2024)
- Aanleiding tot Ruimtelijk functioneel ontwerp (RFO)



Spoorkwartier: gebouwstudie – NL Architects



Suikerterrein: gebouwstudie – De Zwarte Hond

1. Wat er nu voorligt

Opdracht aan werkgroep RFO:
- Locatievergelijking
- Signaleren kansen en risico's

Beeldvormende raadsbijeenkomst (SIA)

Rapportage RFO



RFO: focus op onderzoek

2. Financiële analyse
3. Notitie – Planning
4. Notitie – Risico's
5. Memo – Theater Advies
6. Notitie – Parkeervoorziening
7. Mobiliteitsnotitie locatiekeuze
8. Toelichting kengetallen cultuurgebouwen
9. Locatievergelijking (Decisio)
10. Stedenbouwkundige kaders (ASBM)
11. Actualisatie bedrijfsexploitatie (SPOT)

2. Werkwijze

1. Analyse huidige planvorming — Hoofdstuk 2
2. Validatie projectkaders — Hoofdstuk 3
3. Locatie-vergelijking — Hoofdstuk 4
4. Aanbevelingen — Hoofdstuk 5

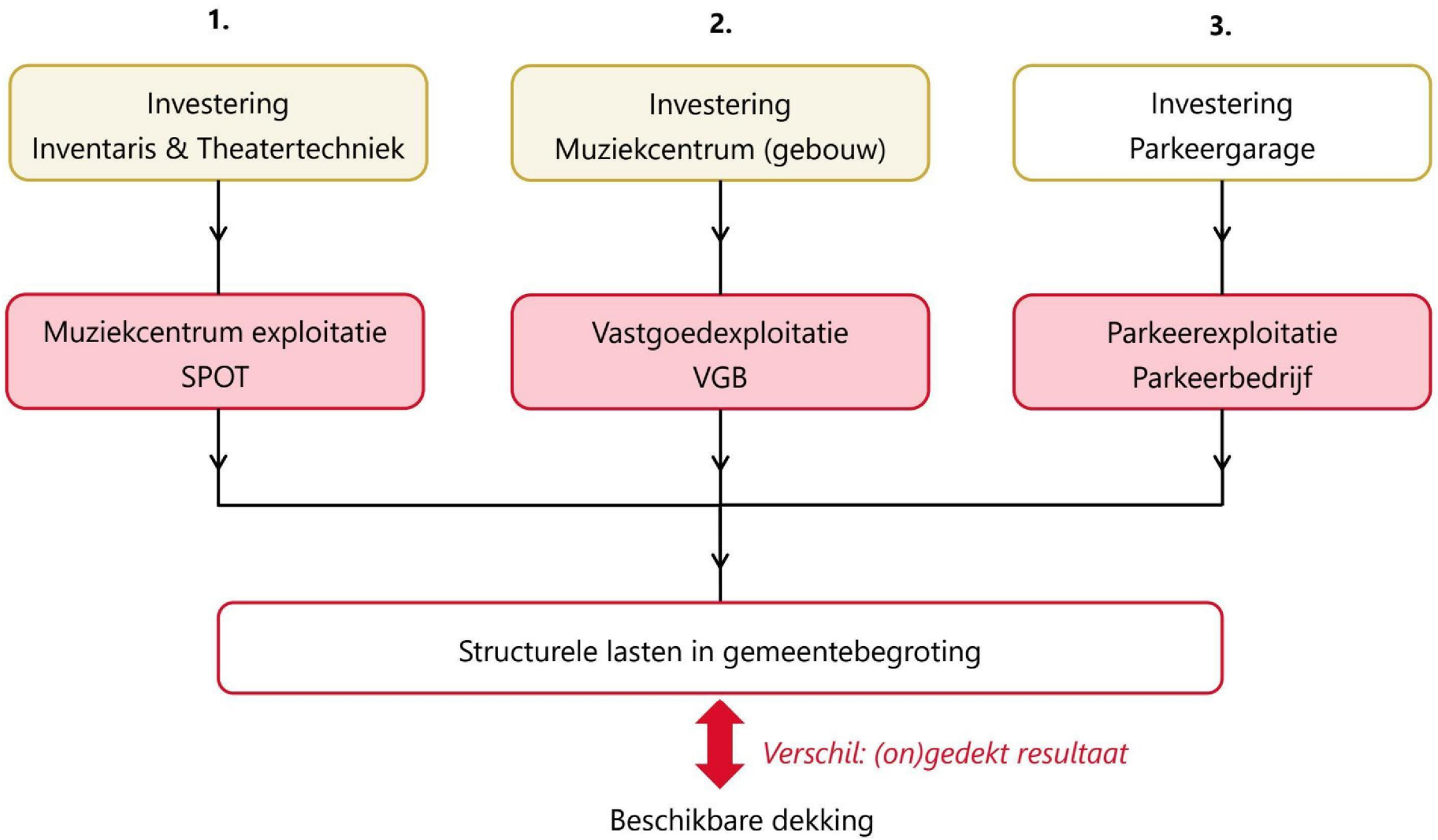


3. Validatie projectkaders

KWALITEIT	Onderbouwing	Correcties
Vormfactoren	Analyse gerealiseerde muziekcentra (NOAHH)	Gebouwoppervlakte (m^2) Kenmerken muziekcentra met gestapelde zalen
Parkeren	Mobiliteitsnotitie (gemeente/SO)	Aantal parkeerplaatsen (na inpassing)
Stedenbouwkundige randvoorwaarden	Advies Atelier Stadsbouwmeester	n.v.t.
Overige aspecten: beeldkwaliteit, duurzaam-heid en energie	n.v.t.	n.v.t.

TIJD	Onderbouwing	Correcties
Planning	Notitie planning	Verschuiving oplevering muziekcentrum naar 2035

3. Validatie: samenhang exploitaties



*Bedrijfsexploitatie SPOT (exclusief Stadsschouwburg)

3. Validatie projectkaders

GELD	Onderbouwing	Correcties
Financiële uitgangspunten / dekking	Recent besluiten College	Afschrijvingsmethode Omgaan met OZB
Investering muziekcentrum	Doorrekening gebouwstudies en second opinion (vergelijking) Aangepaste planning Risicoanalyse	Hogere investering > *Verschillenanalyse*
Investering theatertechniek & inventaris	Memo Theater Advies Verwerking in Businesscase SPOT	Hogere investering Verplaatsing kosten van MC naar VGB
Investering parkeren	Financiële analyse (actualisatie bestaande raming 3 lagen) Opgave planvorming Suiker	Investering nu opgenomen (incl. onrendabel deel)
Exploitatieresultaat	Financiële analyse: samenstel aan exploitaties	Inschatting (on)gedekt resultaat

3. Verdieping - verschillenanalyse

Investeringskosten prijspeil 2035	Spoorzone	Suikerterrein	verschil
investering MC gebouw			
investering MC inrichting			
totaal MC			
investering parkeren en fietsstalling			
totaal investering			

5.1.2b

Exploitatieresultaat 1e 10 jaar gemiddeld	Spoorzone	Suikerterrein	verschil
Exploitatieresultaat vastgoedesploitatie			
Exploitatieresultaat Muziekcentrum			
subtotaal			
Exploitatieresultaat parkeren en fietsenstalling			
totaal exploitatieresultaat			
geplande dekking			
ongedekt resultaat			

5.1.2b

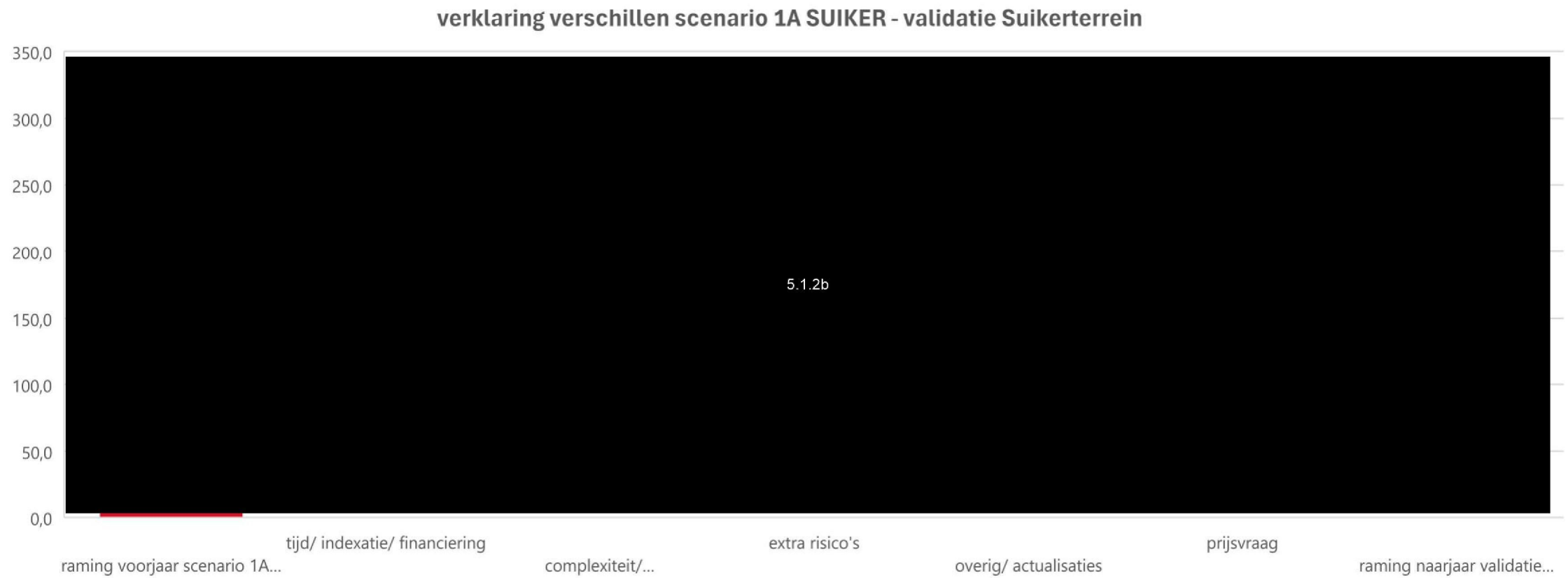
Noties bij uitkomst financiële analyse:

- 1e 10 jaar gemiddeld als maatstaf gekozen voor indicatie haalbaarheid (was jaar 5)
- Parkeren € 5.1.2b per jaar onrendabel gemiddeld. Latere jaren gunstiger: onrendabele top daalt naar ca 5.1.2b
- VG exploitatie beïnvloed door hogere investering en hogere onderhoudskosten
- MC exploitatie beïnvloed door lagere ingroei en verplaatsing kosten
- Geplande dekking is gunstiger.

verklaring verschillen scenario 1A - validatie Spoorkwartier met bron	validatie Spoor	extern	intern	toelichting
tijd	5.1.2b			oplevering van 2030 naar 2035 en index van 2,5% naar 2,75%
complexiteit				aanpassing PVE door knellende voorwaarden en stapeling
extra risico's				competitie, complexiteit, verstoringen, voorb. b&o en nazorg
overig				actualisaties
prijsvraag				prijsvraag
totaal verschillen				



verklaring verschillen scenario 1A SUIKER - validatie Suikerterrein met bron	validatie Suiker	extern	intern	toelichting
tijd	5.1.2b			oplevering van 2030 naar 2035 en index van 2,5% naar 2,75%
complexiteit				aangepaste vormfactoren PVE
extra risico's				competitie, complexiteit, verstoringen, voorb. b&o en nazorg
overig				actualisaties
prijsvraag				prijsvraag
totaal verschillen				



4. Locatievergelijking: aanpak

- Eerste deel zijn de uitkomsten uit de validatie projectkaders (kwaliteit, tijd, geld)
- Aanvullingen zijn verschillen in:
  1. Risicoprofiel: investering en exploitatie (werkgroep)
  2. Cultuur, economische en maatschappelijke effecten (Decisio)
  3. Stedenbouwkundig advies (ASBM)

4. Locatievergelijking: risicoprofiel

Thema	Spoorkwartier	Suikerterrein
Investerings-fase	Het betreft een complex gebouw, op een complexe locatie. Dit zorgt voor een stapeling van complexiteit, waardoor risico's aanzienlijk toenemen.	Het is op zichzelf een complex en daarmee risicorijk project. Er vindt echter geen stapeling van risico's plaats vanwege een minder complexe locatie.
Exploitatie-fase	De bedrijfsexploitatie gedijt goed bij de bereikbaarheid van deze locatie. Bovenop de generieke risico's zijn daarom geen locatie specifieke risico's voor bezoekersaantallen geformuleerd.	Er zijn weinig muziekcentra buiten het centrum en verder van het OV die als referentie kunnen dienen. Dat vormt een risico voor het inschatten van de bezoekersaantallen. De verwachting is dat spontaan bezoek lager is.

4. Vergelijking: cultureel, economisch en maatschappelijk

Thema	Spoorkwartier	Suikerterrein
Meeste waarde voor de stad	Sterke verbetering / grote kans voor verbetering	Verbetering / kans voor verbetering
Meeste waarde voor het gebied	Verbetering / kans voor verbetering	Sterke verbetering / grote kans voor verbetering
Meeste waarde voor het muziekcentrum	Sterke verbetering / grote kans voor verbetering	Niet sterk onderscheidend / Veel onzekerheid

Bron: Decisio d.d. 21-11-2024 (bijlage 9)

4. Locatievergelijking: stedenbouwkundig

Thema	Spoorkwartier	Suikerterrein
Typologie	Onderdeel alzijdig gesloten cultuurcluster	Open cultuur campus
Ontwikkelingswaarde	Relatief inflexibel, doch ruimte binnen bouwvlak voor flexibiliteit	Relatief flexibel, bouwvlak staat niet vast, relatief weinig complicerende kaders
Toekomstwaarde	Inflexibel	Flexibel
Gebruikswaarde	Sterke verankering met daily urban system	Zwakke verankering met daily urban system

Bron: ASBM d.d. 18-09-2024 (bijlage 10)

4. Aanbevelingen: generiek

1. Inzet op een risico-gestuurde projectaanpak

2. Beoordeling van gevoeligheidsanalyse muziekcentrum exploitatie

3. Inkadering van de keuzemogelijkheden voor de parkeeroplossing

4. Nadere uitwerking van de berekeningen gebruikt in het RFO (vóór kredietaanvraag)

4. Aanbevelingen: bij keuze voor Spoorkwartier

1. Uitvoeren van een ruimtelijke inpassingstudie in het plangebied Spoorkwartier, met als doel om meer ruimte te maken binnen het stedenbouwkundig plan om een optimaal functionerend muziekcentrum te accommoderen.

4. Aanbevelingen: bij keuze voor Suikerterrein

1. Het ontwikkelen van de identiteit van het gebied in samenhang met een stedenbouwkundig plan voor het Voorterrein op de Suikerzijde.

2. Binnen het plangebied: opstellen van een visie op/aanpak voor de huidige gebruikers van het Suikerterrein, het aanvullende programma en de openbare ruimte (tot moment opening), aansluitend op het idee van een cultuur campus.

3. Buiten het plangebied: maak concreet wat de (on)zekerheden zijn van noodzakelijke randvoorwaarden (zoals onder andere geschetst in de memo Mobiliteit en de businesscase van SPOT), met financiële en planologische consequenties voor de gemeente